

# Saksfremlegg

REFERANSE  
PHN

DATO  
08.12.2023

---

<b>Saken behandles i følgende utvalg:</b>	<b>Sak nr.:</b>	<b>Møtedato:</b>
Styret i Stavanger konserthus IKS	19/23	19.12.2023

---

REFORHANDLING AV LEIEAVTALE MED SSO

**Forslag til vedtak:**

- 1. Forhandlingsresultatet, slik det er beskrevet i saken, godkjennes.*
- 2. Administrerende direktør gis fullmakt til å slutføre prosessen og signere ny avtale.*

## REFORHANDLING AV LEIEAVTALE MED SSO

Gjeldene leieavtale mellom Stavanger konserthus IKS og Stiftelsen Stavanger Symfoniorkester ble fremforhandlet i forbindelse med bygging av nytt konserthus, og trådte formelt i kraft 1. september 2012. Med unntak av en mindre endring i 2014, knyttet til antall scenemestertimer, har avtalen ikke vært endret siden inngåelsen. Etter ønske fra SSO er det i løpet av 2. halvår 2023 gjennomført reforhandling av avtalen.

### *Bakgrunn for ønsket om reforhandling*

I likhet med andre offentlig finansierte kulturinstitusjoner har SSO hatt betydelige utfordringer med konsekvensene av Avbyråkratiserings- og effektiviseringsreformen (ABE-reformen), som ble innført fra og med budsjettåret 2015 for å sikre mer effektiv drift i statlige virksomheter. Reformen legger til grunn en årlig produktivitetsvekst på 0,5 prosent i staten, og forutsetter at alle statlige virksomheter gjennomfører årlige tiltak for å øke produktiviteten. I praksis har reformen ført til at budsjettene til alle statlige virksomheter ble kuttet med 0,5-0,7 prosent årlig. Hensikten har vært å bruke mindre penger på byråkrati, slik at det kunne skapes handlingsrom for andre prioriteringer.

For et symfoniorkester, som har størstedelen av sine kostnader knyttet til fast lønn for orkestermedlemmene, har dette effektiviseringskravet vært krevende. ABE-reformen er nå formelt avviklet, men i statsbudsjettet for 2024 får de fleste av NTOs medlemmer en nominell økning i rammen på 3,6 prosent, målt mot de korrigerte tallene i revidert nasjonalbudsjett, mens forventet lønnsvekst for 2024 er 4,9 % og prisvekst 3,8 %. Det betyr en fortsatt underkompensasjon for lønns- og prisvekst på 1 %. SSO har over tid fått en stadig strammere økonomi og er nå, i likhet med mange andre kulturinstitusjoner, i gang med en omfattende nedskjæringsprosess. I dette arbeidet er det også vært naturlig å se på husleiekostnadene.

### *Forhandlingene*

Første forhandlingsmøte fant sted 14. september. Partene har i utgangspunktet vært enige om at avtalen har fungert svært godt og at gjeldende avtaletekst så langt det er mulig bør beholdes uendret. SSO har hatt et ønske om å knytte den årlige leiereguleringen til utviklingen i overføringene fra staten, mens konserthuset har fastholdt at leien må reguleres i samsvar med den generelle prisutviklingen i samfunnet. En har imidlertid vært villig til å vurdere ulike indekser. Partene har videre sett på sett på mulige reduksjoner i omfanget av tjenestekjøp fra konserthuset. Forhandlingene har resultert i at en nå er enige om følgende:

### **1. Redusert kjøp av scenemestertimer**

Leieavtalen inkluderer i dag 50 scenemestertimer pr. uke. Partene er enige om å ta det faste kjøpet av scenemestertimer ut av avtalen. Det innebærer at scenemestertimer i fremtiden bestilles etter behov, i henhold til halvårlig plan. Det åpnes videre for at SSO kan utføre enklere scenetekniske oppgaver med eget personell. Ansvar for utstyr og personell tilfaller i slike tilfeller SSO.

### **2. Redusert bemanning i billettskranke**

Billettsalget i konserthuset foregår nå i hovedsak på internett og de henvendelsene som kommer til billettskranke, gjelder i stor grad SSOs konserter. SSO ønsker å flytte en større del av kundedialogen over på digitale plattformer, og har pekt på mulige kostnadsreduksjoner ved redusert åpningstid i billettskranke. Det er enighet om at åpningstidene i billettskranke kan reduseres og at innsparingen kan tilfalle SSO i form av redusert tjenestekjøp.

Det er enighet om at den faste dagtidsbemanningen i billettskranke reduseres til 6 timer pr. uke. Ut over dette betjenes billettskranke kun i forbindelse med konserter. Betjening av billettskranke vil da bestilles av SSO etter behov og tjenesten faktureres til kostpris. I forbindelse med konserter skal billettskranke normalt åpne 1,5 timer før konsertstart og holdes åpen til og med pausen. Minste varighet på fremmøte er, i henhold til HTA, 3 timer.

### **3. Prisregulering**

Spørsmålet om årlig prisregulering har vært drøftet inngående og ulike indekser og alternative reguleringsprinsipper har vært vurdert. Det er oppnådd enighet om å beholde eksisterende regulering basert på KPI.

### **4. Bruk av VIP-rom og mesanin**

I ny avtale er antall brukstimer i VIP-rom/mesanin, som er inkludert i den faste husleien, utvidet.

### 5. Varighet

Gjeldende avtale trådte i kraft i september 2012, og hadde en varighet på 10 år med opsjon for leietaker på forlengelse i 10 + 10 + 10 år.

Ny avtale vil gjelde fra 1. januar 2024, med opsjon på forlengelse med ytterligere 10 + 10 + 10 år. SSO er innforstått med at Kuppelhallen kan bli stengt for renovering i deler av leieperioden.

Videre er intervallet for reforhandling redusert til 5 år. Frist for neste reforhandling vil være 1. januar 2029, og senere ved utløp av hver 5 års periode. Krav om slike forhandlinger må være fremsatt senest innen 12 måneder før utløpet av den aktuelle periode. Bestemmelsene om reforhandling (jfr. § 8.5) er ellers uendret.

Stavanger 08.12.2023

Per-Harald Nilsson  
administrerende direktør

Vedlegg:

Eksisterende leieavtale, datert 06.01.2014

Forslag til ny leieavtale (ny tekst markert med rød skrift).

# LEIEKONTRAKT

Mellom

STAVANGER KONSERTHUS IKS,  
org.nr. 989 887 823 (SK)  
som Stavanger konserthus

og

STAVANGER SYMFONIORKESTER STIFTELSE,  
org.nr 874 247 502 (SSO)  
som SSO

\* \* \*

## 1. GENERELT / AVTALENS FORMÅL

Denne avtale skal regulere forholdet mellom Stavanger konserthus IKS, (Stavanger konserthus) og SSO i forbindelse med at SSO skal leie lokaler og utstyr for sin virksomhet i det nye konserthuset (Konserthuset) og Kuppelhallen.

Konserthuset skal være hovedarena for SSO. Bygget er tilpasset SSO sine konkrete behov. Partene er enige om at det skal legges til rette for at SSO som den største bruker av konserthuset, og som en viktig aktør i regionens musikk- og kulturliv, får oppfylt sine behov. Samtidig er det enighet om at leieforholdet skal åpne for fleksibilitet slik at SSO sin bruk av konserthuset ikke i større utstrekning enn det som er nødvendig og rimelig vil være til hinder for annen utnyttelse av konserthuset.

For oppfølging av denne avtalen skal det avholdes kvartalsvise møter på ledernivå mellom partene. Produksjonsmøter avholdes månedlig. Partene tar sikte på et langvarig leieforhold og et godt samarbeid til beste for begge parter.

## 2. LEIEOBJEKTET

### 2.1 Leieareal for eksklusiv bruk for SSO

SSO skal ha eksklusiv bruksrett til følgende arealer:

TKK  
THU

Areal	Faktor	Vektet areal	Beskrivelse
52	1,5	78	Notefremlegg
357	1	357	Kontorer /lytterom
396	1	396	Øving/Grupperom
369	1,5	554	Øving/Grupperom høye
38	1	38	Lager
468	1	468	Gangareal, personalgarderobe, toaletter og lignende
<b>1680</b>		<b>1891</b>	<b>Sum SSO eksklusive arealer</b>

Arealene er avmerket med gult på vedlagte tegninger over bygget, **vedlegg 1**.

At SSO har eksklusiv disposisjonsrett til disse arealer innebærer at det bare er SSO eller personer som SSO tillater, som har tilgang til arealene. Dette hindrer likevel ikke Stavanger konserthus rett til adgang til lokalene for nødvendig forvaltning og drift slik det fremgår av denne avtale.

## 2.2 Leieareal for delt bruk mellom SSO og konserthuset

SSO skal sammen med Stavanger konserthus ha tilgang til følgende arealer:

Areal	Faktor	Vektet areal	Beskrivelse
453,9	0,1	45	Andel av lager og innlast
989,4	0,5	476	Felles ganger, øvingsrom, møterom og lignende
63,5	0,7	95	Felles grupperom høye
164,9	0,7	115	Treningsrom, garderobe, badstue
139		139	Trapper, heiser, sjakter
		<b>870</b>	

Arealene er avmerket med grønt på **Vedlegg 1**.

Alle ansatte i Stavanger konserthus og SSO har tilgang til treningsrom, garderobe, dusj og badstu til enhver tid på døgnet.

Andre personer som for kortere eller lengre tid er knyttet til SSO og Stavanger konserthus på annen måte enn som ansatt (engasjementer eller lignende) har tilsvarende tilgang til arealene. Stavanger konserthus plikter å varsle SSO om annen aktivitet i konserthuset som krever at andre enn SSO gis tilgang til disse områdene. Slik varsel skal gis i god tid, og senest 14 dager før den aktuelle bruk tar til. Partene skal i slike tilfeller sammen finne en hensiktsmessig ordning. SSOs ansatte disponerer til en hver tid tildelte låsbare skap i garderobene.

Møterom bookes fortløpende. Møterom anses som ledig dersom det ikke er booket til annet bruk.

TKR  
FKU

Lagerrommet bak Flerbrukssalen er knyttet til konserthusets virksomhet, men kan i den grad plassen tillater, disponeres av SSO etter nærmere avtale med Stavanger konserthus. SSO skal sammen med Stavanger konserthus påse at lager og transportveier til scener til en hver tid er ryddet og fremkommelig. Transportkasser skal normalt være plassert annet hensiktsmessig sted i anlegget. Alle instrumenter og instrumentkasser skal normalt lagres i SSO sine grupperom og lagerrom.

### 2.3 Konsertersalene

SSO skal ha rett til å disponere konsertsalen, flerbrukssalen og Kuppelhallen i til sammen 80 konsertdager og 180 prøvedager. Prøver, konserter, arrangementer og opptak avvikles normalt i ukens 5 første dager (mandag – fredag).

SSO kan i reservasjonsplanen reservere inn til 25 konsertdager/arrangementsdager fordelt på de tre salene, lørdager eller søndager med tilhørende prøver konsertdagen/arrangementsdagen. Disse regnes av rammen på 80 konsertdager/arrangementsdager.

Nærmere oppsett av konsert- og prøvedager skal fremgå av reservasjonsplanen, jf. punkt 4

En konsertdag defineres som inntil tre konserter og/eller andre arrangementer over et tidsrom på maksimalt fem timer samme dag i samme sal.

Dersom SSO gjør bruk av konsertsalene utover 80 konsertdager og 180 prøvedager skal det svares alminnelig leie med en rabatt på 20%. Med alminnelig leie menes det vederlag andre aktører enn SSO betaler for tilsvarende bruk av de aktuelle saler. Beløp avklares nærmere fra gang til gang.

For formiddagsprøver hvor det aksepteres avvik er leien 25 % av leien for en konsertdag. For formiddagsprøver uten slik avviksmulighet, ettermiddagsprøver, eller lignende er leien 50 % av leien for en konsertdag.

Publikumsfoajé, garderobes, gangareal, mv som naturlig tilhører konsertsalene, inngår i leien ved konserter/arrangementer

### 2.4 Foajé, VIP-rom og Mesanin

Bruk av foajé til verkorientering og annen virksomhet relatert til konserter, er inklusiv i leieavtalen. SSO og Stavanger konserthus finner sammen egnede områder til formålet.

SSO har rett til å disponere VIP-rom i tiknytning til inntil 15 av sine konserter og arrangementer.

Mesanin kan disponeres for inntil fem arrangementer.

Bruk av VIP-rom og Mesanin skal fremgå av reservasjonsplanen, jf. punkt 4 nedenfor.

SSO kan utover dette leie VIP-rom og Mesanin på vanlige vilkår, dog slik at SSO gis en rabatt på 20 % etter den til enhver tid gjeldene prisliste.

Nødvendig personell fra konserthuset ved bruk av VIP-rom og mesanin faktureres etter gjeldende prisliste.

Stavanger konserthus kan leie ut Foajé, VIP-rom og mesanin selv om SSO har prøver i Konsertsal eller Flerbrukssal. Det forutsettes at dette ikke medfører forstyrrelser for SSO.

Ved samtidig aktivitet i begge salene skal bruk av foajé, mesanin og VIP-rom avklares i god tid før arrangement. VIP-rom kan deles og vil således kunne være i bruk samtidig av SSO og konserthuset. Slik felles bruk må avtales fra gang til gang.

## 2.5 Greenroom /VIP-fasiliteter for utøvere

SSO skal ha tilgang til VIP-garderober/greenroom til eksternt medvirkende solister, dirigenter etc. når SSO har bruk av konsertsalen eller flerbrukssalen. Konserstmester og andre sentrale medvirkende i SSO, henstilles i utgangspunktet til å benytte SSOs eksklusive rom, men kan etter avtale benytte grupperom og garderober backstage. Behov for slike fasiliteter skal fremgå av Reservasjonsplanen.

Ved parallell aktivitet i begge salene, skal SSO og Konserthuset koordinere tidspunkt for oppstart/avslutning av arrangementet og pauser, for å legge til rette for at VIP-garderobene og område bak scene kan brukes av begge arrangører.

## 3. UTSTYR OG YTELSER

### 3.1 Utstyr

Leieavtalen inkluderer følgende utstyr:

- 1 Standard belysning til rigg, prøver og konsert/arrangement  
Belysning på scenene er definert som følger:  
**Rigg og vaskelys.** Enkel belysning til bruk under rigging og renhold/vedlikehold av scene.  
**Prøvelys.** Lys for orkesterprøver. Enkel betjening for SSO sitt personell.  
**Konsertlys.** Fast scenebelysning satt av lysdesigner. Benyttes under generalprøver og konsert.
- 2 Piano, flygel. Konsertflygel inngår i leien og benyttes etter avtale med Stavanger konserthus. Stavanger konserthus holder instrumentene i alminnelig god stand. SSO bestiller og betaler stemming ut over vanlig vedlikehold.
- 3 Orgel inngår i leien. Bruk av orgel skal fremgå av reservasjonsplanen.
- 4 Orkesterstoler, notestativ, notestativlys, podieelementer og annet utstyr som naturlig hører med til SSO sin podieaktivitet.
- 5 Inventar i øvingsrom/grupperom og kontorer i henhold til omforent inventarliste
- 6 Annet utstyr kan bestilles av SSO dersom det er tilgjengelig. Utstyret anses som tilgjengelig dersom Stavanger konserthus ikke har inngått avtale med andre enn SSO om bruk av samme utstyr. Stavanger konserthus kan også bistå med anskaffelse av utstyr leid fra eksternt leverandør. Leie for innleid utstyr betales av SSO. Bruk og behov av utstyr avtales i produksjonsmøte.

TMR  
FAU



Alt sceneteknisk utstyr og akustiske innretninger skal i utgangspunktet betjenes av personell fra Stavanger konserthus. Mindre endringer av sceneelementer i konsertsalene kan utføres av opplært personell fra SSO. Ansvar for utstyr og personell tilfaller i slike tilfeller SSO. Det er ikke anledning til å fjerne/låne/leie utstyr fra konserthuset eller Kuppelhallen for bruk i andre lokaler utenfor konserthuset med mindre skriftlig tillatelse foreligger i hvert enkelt tilfelle.

### 3.2 Ytelser

Leieavtalen inkluderer følgende personell/ytelser:

- 1 Publikumsbetjening inn til 4 timer ved alle SSOs konserter/arrangement (til billettkontroll, vakter, brannvakt og lignende)
- 2 Scenemester inn til 50 timer pr uke.
- 3 Stavanger konserthus vil bistå med opp og nedrigg av/på scenene. Fravik fra dette orienteres i månedlige produksjonsmøter.
- 4 Lyssetting av konsertlys. Det brukes standard prøvelys under prøvene. For generalprøver og konserter settes konsertlys av Stavanger konserthus ved en kvalifisert lysdesigner. Lyssetting skal være utført senest innen 45 minutter før generalprøve starter. Lysmester under konsert/arrangement er ikke inkludert.
- 5 Opprigg/klargjøring av talemikrofon. Mikrofon kan styres fra inspisientrom av personell fra SSO. Lydmester under konsert/arrangement er ikke inkludert.
- 6 Klargjøring av over og undermaskineri og akustiske innretninger.
- 7 Oppsett og justering av over og undermaskineri etter annen bruk i regi av Stavanger konserthus.
- 8 Oppsett og justering av akustiske innretninger etter annen bruk i regi av Stavanger konserthus.
- 9 Vaktmestertjenester
- 10 Renhold i henhold til renholdsplan, **Vedlegg 6**
- 11 Strøm, varme, ventilasjon, vannavgift, avgift til renovasjon/avfallshåndtering.

SSO har ansvar for opp og nedrigg til sine prøver og konserter/arrangement.

### 3.3 Billettsalg

Stavanger Konserthus forestår alt billettsalg for SSO sin virksomhet i Konserthuset og Kuppelhallen. Unntak kan gjøres for tilfeller hvor det skal benyttes unummerert seteplassering. For ordinært løssalg av billetter faktureres den til enhver tid gjeldende billettavgift. For fribilletter til lukkede konserter betales 50 % av gjeldende billettavgift.

For salg og administrasjon av abonnementer betales en grunnavgift på kr. 25,- (justeres i hht konsumprisindeks) pr abonnement i tillegg til billettavgiften, dette gjelder også friabonnement. Praktiseringen av abonnementssalg og administreringen av dette kan tas opp til vurdering etter behov.

Stavanger Konserthus kan bistå SSO med billettsalg og publikumshåndtering i andre lokaler. Dette avtales særskilt og faktureres etter gjeldende satser.

### 3.4 Resepsjonstjenester og sentralbord

Det utarbeides en egen avtale for dette.

### 3.5 Felles kantine

Det utarbeides en egen avtale for dette.

### 3.6 Data og telefoni

Partene har en intensjon om å etablere en felles løsning for data og telefoni.

## **4. RESERVASJONSPLAN OG ENDRINGER**

4.1 SSO skal gi Stavanger konserthus reservasjonsplan med dato og sted for sine konserter og arrangementer med tilhørende prøver, fordelt på ny konsertsal, flerbrukssal og Kuppelhallen, så snart reservasjonsplanen er klar og senest innen 15. januar for konsertsesongen som starter 1,5 år senere.

4.2 Ved utarbeidelse av reservasjonsplanen skal SSO hensynta følgende:

- Ettermiddags- og kveldsarrangementer avvikles mellom kl. 16.00 og 23.00.
- Ettermiddags- og kveldsprøver avvikles mellom kl. 14.00 og 22.00.
- Formiddagsprøver avvikles mellom 09.00 og 14.00. SSO kan på dager salen ikke skal benyttes til annen aktivitet etter klokken 14.00, vederlagsfritt disponere salen frem til klokken 15.00. Slik utvidelse av prøvetid skal meddeles Stavanger konserthus i produksjonsmøter.
- Dersom annet ikke er avtalt mellom partene, kan SSO ikke disponere både konsertsal og flerbrukssal på samme tid.

4.3 Konserter og prøver i reservasjonsplanen som kanselleres innen 6 måneder før oppsatt tidspunkt, skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget for antall avholdte konsert- og/eller prøvedager i henhold til punkt 2.3. Konserter og prøver som kanselleres med mindre enn 6 måneders varsel vil i utgangspunktet inngå i beregningen etter punkt 2.3, med mindre den aktuelle sal i stedet blir utleid til andre formål.

4.4 SSO aksepterer at inntil 15 formiddagsprøver pr. år kan måtte vike for andre utleieforhold. Stavanger konserthus har i slike tilfeller plikt til å stille et annet egnet lokale til disposisjon for SSO, fortrinnsvis i samme bygg. Stavanger konserthus har videre plikt til å bistå med lasting og lossing av utstyr som blir nødvendiggjort av at den aktuelle prøve flyttes til et annet sted. Utleieforhold som innvirker på SSO sine oppsatte prøver skal varsles tidligst mulig. Dersom SSO ikke får beskjed tidsnok i produksjonsmøter, slik at det praktisk sett blir uforholdsmessig vanskelig å flytte prøven, har SSO rett til å gjennomføre den aktuelle prøve som planlagt.

I helt spesielle tilfeller kan Stavanger konserthus ta opp spørsmål om vikeplikt ut over nevnte 15 formiddagsprøver. I slike tilfeller har SSO anledning til å kreve reduksjon i årsleien.

TUR  
PHU

Vikeplikten gjelder ikke for generalprøver, opptak og sceniske prøver.

- 4.5 Dersom Stavanger konserthus ønsker å fastlegge arrangementer lengre frem i tid enn reservasjonsplanen til SSO gjelder, og det kan være grunn til å tro at tidspunktet kan komme i konflikt med SSO sin aktivitet, skal Stavanger konserthus drøfte det aktuelle arrangement med SSO for at partene i samarbeid kan bli enige om en hensiktsmessig ordning som ivaretar begge parters interesser.
- 4.6 Så fremt det ikke er i strid med andre fastlagte arrangementer og aktiviteter i konserthuset, skal Stavanger konserthus legge til rette for at SSO innenfor de i punkt 4.2 angitte rammer kan gjennomføre konserter og arrangementer med tilhørende prøver som ikke fremgår av reservasjonsplanen, herunder eventuelle nye datoer for kanselleringer etter punkt 4.3 Dette gjelder også dersom de ønskede konserter og arrangementer medfører at antall konsertdager og prøvedager i punkt 2.3 overskrides.

Ønskede konserter og arrangementer med tilhørende prøver og behov for VIP-fasiliteter og greenrom skal meldes til Stavanger konserthus fortløpende. Stavanger konserthus plikter å gi en tilbakemelding til SSO så raskt det lar seg gjøre, og senest innen førstkommende produksjonsmøte etter at forespørselen er mottatt.

## **5. STAVANGER KONSERTHUS MULIGHETER FOR Å DISPONERE SSO SINE LOKALER**

Stavanger konserthus skal etter nærmere skriftlig avtale ha anledning til å leie deler av SSO sine eksklusive arealer, jfr. I og II, ved større arrangementer eller konserter.

Guidede turer i regi av Stavanger konserthus kan innbefatte korte besøk i salene under SSO-prøver. Slike forhold skal varsles SSO. SSO har anledning til å avvise adgang til sal under spesielle forhold. Stavanger konserthus har ansvar for å påse at besøkende ikke forstyrrer prøvene. Det må ikke gjøres lyd og/eller bildeopptak av orkesteret med mindre det finnes avtale om dette.

## **6. BRUK AV LEIEOBJEKTET**

6.1 SSOs rett til bruk av Stavanger konserthus etter denne avtale forutsettes begrenset til SSOs egen virksomhet. Som SSOs egen virksomhet regnes alle konserter/arrangementer der SSO er arrangør eller medarrangør og hvor SSO selv deltar i konserten som arbeidsgiver, samt enkeltkonserter fremført av andre orkestre som inngår i SSO sine abonnementsserier. Disse regnes i denne sammenheng som SSO sin virksomhet.

6.2 I tillegg til normal drift av orkesteret åpnes det for at SSO kan drive beslektet virksomhet, for eksempel holde ulike arrangementer for å fremme klassiske musikkuttrykk eller pedagogisk virksomhet. Det er ikke tillatt for ansatte i SSO å benytte lokalene til privat næringsvirksomhet. SSO kan arrangere interne arrangement i egne lokaler i 3. etasje. Stavanger konserthus informeres om slike arrangement i produksjonsmøter. SSO skal stå for sikkerhet, låsing og setting av alarm og lignende i slike tilfeller. Eventuelle utrykninger fra vaktsselskap, brannvesen eller personell fra konserthuset faktureres.

TKR  
PHU

## 7. LEIETID

Leieforholdet er tidsbestemt og løper i 10 år etter 1. september 2012. SSO har opsjon på å forlenge leieforholdet med ytterligere 10 + 10 + 10 år. SSO er inneforstått med at Kuppelhallen er stengt for renovering i deler av 2014.

Etter at kontrakten har løpt i 5 år, og senere ved utløp av hver, også den første, 10 års periode, skal hver av partene ha rett til å kreve reforhandling av husleie og priser, og andre vilkår i kontrakten for øvrig. Krav om slike forhandlinger må være fremsatt senest innen 12 måneder før utløpet av den aktuelle periode.

Leieforholdet forlenges automatisk på samme betingelser dersom SSO ikke innen 12 måneder før utløpet av den aktuelle kontraktsperiode gir Stavanger konserthus skriftlig melding om oppsigelse, og ingen av partene har krevd reforhandling i henhold til avsnittet ovenfor. Inntil det eventuelt er fastsatt nye betingelser for leieforholdet, fortsetter de samme betingelser å gjelde.

## 8. LEIESUM

- 8.1 For leie av lokaler til eksklusiv bruk for SSO, andel av fellesarealer, rett til disponering av konsertsaler, alt inkludert andel av drifts- og felleskostnader, samt leie av utstyr og tjenester, som nærmere beskrevet i punktene 2.1 til 3.2, fakturerer Stavanger Konserthus IKS SSO kr 20 070 400 (inkludert merverdiavgift) for 2014.
- 8.2 Stavanger konserthus har ansvar for å vurdere og beregne hvilke deler av vederlaget som eventuelt ikke er unntatt fra merverdiavgiftsplikt etter merverdiavgiftsloven § 3-11 om utleie av fast eiendom, og omsetning av varer og tjenester som leveres som ledd i utleien, samt innrapportere og betale eventuell merverdiavgift til myndighetene.
- Dersom det vedtas endringer i merverdiavgiftslovgivningen som får vesentlig innvirkning på balanseforholdet i denne avtale, kan Stavanger konserthus straks kreve reforhandlinger av avtalen. Inntil det eventuelt er fastsatt nye betingelser for leieforholdet, fortsetter de samme betingelser å gjelde.
- 8.3 Leien skal betales av SSO forskuddsvis den 1. i hvert kvartal (1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober) med ¼ av årsleien.

### 8.4 Leieregulering

| Leien skal med virkning fra 1. januar hvert år reguleres med et beløp tilsvarende stigningen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks de siste 12 måneder, eller - dersom denne blir opphevet - annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

TKR  
PHU

SSO er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

Dersom offentlige bestemmelser skulle være til hinder for gjennomføring av ovennevnte leieregulering, skal leien uavhengig av de fastsatte reguleringstidspunkter straks kunne kreves regulert i den utstrekning og fra det tidspunkt det blir lovlig adgang til dette.

Ved forsinket betaling av leie påløper renter i henhold til lov om renter ved forsinket betaling.

### 8.5 Reforhandling av Leiekontrakten

Leien er fastsatt ut fra hva partene anser som et rimelig nivå hensett til de lokaler som stilles til rådighet for SSO og de tjenester som skal ytes av Stavanger konserthus i henhold til denne avtale. Samtidig har partene forsøkt å ta hensyn til at SSO også har behov for tilstrekkelige driftsmidler for å kunne lage et program som er det nye konserthuset verdig, og som Stavanger-regionen er tjent med.

SSO skal ha rett til å kreve reforhandling av leiekontrakten med tanke på en reduksjon av ytelse fra Stavanger konserthus dersom SSOs økonomiske stilling blir vesentlig forverret på grunn av reduserte bevilgninger fra det offentlige. I et slikt tilfelle skal leie betales som vanlig inntil det oppnås enighet mellom partene om noe annet.

## **9. PROFILERING**

SSO kan ha profilering av sine sponsorer og samarbeidspartnere i forbindelse med sine konserter og arrangementer. Stavanger konserthus skal legge til rette for at SSO kan profilere sine sponsorer og tilbud på en god måte i forbindelse med sine arrangementer.

SSO skal i tillegg ha fast og synlig profilering for sine sponsorer i Konserthuset etter nærmere avtale. Denne skal bekostes av SSO.

SSO har krav på å ha et fast utvendig skilt på byggets fasade, hovedinngang. På skiltet skal det stå Stavanger Symfoniorkester.

Øvrig profilering avtales mellom SSO og Konserthuset i kvartalsvise møter på ledernivå.

## **10. STAVANGER KONSERTHUS S PLIKTER OG RETTIGHETER**

Stavanger konserthus skal stille leieobjektet til disposisjon for SSO i samsvar med punkt 2 og utføre slike tilleggstjenester som fremgår av punkt 3.

Det påhviler Stavanger konserthus å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes påhviler det Stavanger konserthus å skifte ut tekniske innretninger anbrakt av Stavanger konserthus, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

Det påhviler Stavanger konserthus å besørge at bygningen med tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av SSO. Stavanger konserthus plikter å sørge for alminnelig godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige arealer.

TMK  
PHU

Det påhviler Stavanger konserthus å bekoste ordinært vedlikehold av de lokaler som er stilt eksklusivt til SSOs disposisjon. Det samme gjelder øvrige arealer i bygget. Stavanger konserthus bestemmer hva som er ordinært vedlikehold og planen for gjennomføring av dette

Stavanger konserthus skal sørge for at leieobjektet er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav med mindre annet er særskilt avtalt.

Stavanger konserthus har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av SSO.

Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter SSO å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

Stavanger konserthus har rett til å foreta alle utvendige og innvendige arbeider som en finner nødvendig for å ivareta eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, herunder reparasjons- og endringsarbeider i og utenfor Leieobjektet alle dager, forutsatt at det tas tilbørlig hensyn til SSO sin virksomhet. Stavanger konserthus skal underrette SSO i god tid om tidspunktet for arbeidets begynnelse. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har Stavanger konserthus rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slik underretning. Stavanger konserthus skal ta rimelig hensyn til SSO sine ønsker vedrørende fremdrift, rekkefølge med videre så langt det er mulig. SSO må imidlertid akseptere mindre eller midlertidige ulemper i denne forbindelse uten at dette gir krav på erstatning eller leiereduksjon.

Bygningsmessige endringer i SSO sine eksklusive lokaler initiert av Stavanger konserthus skal godkjennes av SSO.

## **11 . SSOS PLIKTER OG RETTIGHETER**

SSO plikter å anvende Leieobjektet på en normal og hensynsfull måte og å ivareta Stavanger konserthus sine interesser i forbindelse med bruk av Leieobjektet. Endring av SSO sin bruk eller virksomhet i Leieobjektet er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra Stavanger konserthus.

Leieobjektet eller eiendommen må ikke benyttes på en måte som nedsetter Konserthusets omdømme eller som er til urimelig sjenanse for øvrige leiere/naboer.

SSO plikter å behandle Leieobjektet og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningsansvarlig for all skade/tap som er forårsaket av SSO, eller andre som SSO har gitt adgang til konserthuset. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. SSO har ikke ansvar for eventuelle skader som er forårsaket av publikummere.

SSO må ikke foreta ominnredning eller noen forandring i eller av Leieobjektet uten forutgående skriftlig samtykke fra Stavanger konserthus. Det samme gjelder endring av låssystemer og opplegg for strøm- og vanntilførsel. Søknad om å foreta arbeider som nevnt skal sendes Stavanger konserthus sammen med en dekkende beskrivelse av arbeidene og eventuelle tegninger. SSO og Stavanger konserthus avtaler nærmere praktisk gjennomføring av endringsarbeider. SSO skal betale for slike endringer.

TKR  
PHW

SSO plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjer, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. SSO er ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav, herunder krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i leieobjektet, er det SSOs ansvar å oppfylle per overtakelse og for øvrig i leieperioden. SSO plikter på Stavanger konserthus s forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

Avfall må legges i eiendommens søppelkasser. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må SSO selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan Stavanger konserthus la avfallet fjerne for SSOs regning.

SSO skal rette seg etter Stavanger konserthus anvisninger vedrørende bruk av fellesarealer.

## **12. FREMLEIE**

Fremleie av lokalene eller overdragelse av kontrakten, helt eller delvis, er ikke tillatt uten Stavanger konserthus sitt skriftlige forhåndssamtykke. Stavanger konserthus kan ikke nekte SSO fremleie uten saklig grunn.

## **13. AVTALEBRUDD – UTKASTELSE**

SSO vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). SSO vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

Gjør SSO seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan Stavanger konserthus heve denne, og SSO plikter da straks å fraflytte Leieobjektet.

En SSO som blir kastet ut eller flytter etter krav fra Stavanger konserthus pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og andel felleskostnader for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den periode Stavanger konserthus får leid ut leieobjektet på ny, til samme eller høyere pris. SSO må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

## **14. OPPHØR AV LEIEAVTALEN - FRAFLYTTING**

SSO skal ved fraflytting tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler/adgangskort. Dog aksepteres normal slit og elde frem til fraflytting.

Mangler som SSO har ansvar for og som ikke er utbedret, kan Stavanger konserthus la utbedre for SSOs regning. Tilsvarende gjelder manglende tilbakeføring av endringer fortatt av SSO i leietiden og som skal tilbakeføres ved leietidens opphør.

TNR  
PHU

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom SSO og Stavanger konserthus for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering. For angivelse av leieobjektet forventede tilstand ved tilbakelevering benyttes overtakelsesprotokollen.

I de siste 5 måneder før fraflytting har Stavanger konserthus rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter SSO, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet 2 dager per uke i kontor-/forretningstid.

Senest siste dag av leieforholdet skal SSO på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller Stavanger konserthus etter 14 dager. Sjøppel og eiendeler som Stavanger konserthus ikke ønsker å overta kan Stavanger konserthus kaste eller fjerne for SSOs regning.

## **15. FORSIKRING**

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Stavanger konserthus forsikrer bygningen og alle tekniske innretninger som tilhører bygget. Stavanger konserthus forsikrer også inventar, løsøre, maskiner, mv som er anskaffet av Stavanger konserthus og stilt til SSOs disposisjon i henhold til avtalen. I tillegg til egne interesser skal Stavanger konserthus dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet.

SSO forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, alt anskaffet av SSO selv, samt driftstap/avbrudd og eget ansvar.

Skade påført SSOs samarbeidspartnere, kunder, oppdragsgivere, mv. som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er SSOs ansvar. Ved skade på leieobjektet skal SSOs forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før Stavanger konserthus forsikring benyttes.

Stavanger konserthus har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved brann, vannledningsskade mv ut over det som dekkes av de forsikringer Stavanger konserthus har som huseier.

## **16. FORCE MAJEURE**

Streik, lockout, blokade eller andre forhold som partene ikke rår over, som for eksempel brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, mv., opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar Stavanger konserthus fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt i den grad de ikke kan oppfylles uten uforholdsmessig høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

## **17 . PANTSETTELSE OG TINGLYSNING**

Leieavtalen kan ikke tinglyses uten Stavanger konserthus s skriftlige forhåndssamtykke.

TMR  
THW



Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. SSO skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. SSO gir Stavanger konserthus ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av SSO.

Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Stavanger konserthus s skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Stavanger konserthus kan stille vilkår for pantsettelsen. SSO gir Stavanger konserthus ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av pantet dekkes av SSO.

## **18 . TVISTER**

Partene vil bestrebe seg på å opprettholde en konstruktiv dialog under leieperioden og i forbindelse med avslutning av leieforholdet. Det er enighet om at de uoverensstemmelser som måtte oppstå i første omgang skal diskuteres i de månedlige produksjonsmøter og kvartalsvise ledermøter som omhandlet i punkt 1. Dersom det oppstår en tvist som partene ikke lykkes med å finne en omforent løsning på, plikter begge parter før søksmål tas ut å gjennomføre meklings med bistand fra en utenforstående tredjeperson. Mekleren skal være en tredjeperson uten tilknytning til noen av partene. Hver av partene utpeker en utenforstående tredjeperson som i fellesskap gis i oppdrag å utpeke hvem som skal fungere som mekler i saken. Mekleren bestemmer deretter hvordan meklings skal gjennomføres.

## **19 . VERNETING**

Partene vedtar eiendommens vernetings som sitt i alle tvister som gjelder denne kontrakt.

## **20. FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN**

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd, 10-5, 10-6 og 12-2. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

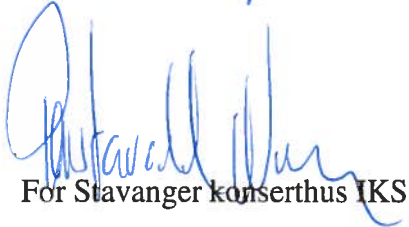
## **21 . VEDLEGG**

1. Tegninger som viser leieobjektet
2. Arealberegning
3. Leieprisberegning
4. Inventaroversikt
5. Forhold i forbindelse med innkjøring og testing av nytt konserthus.
6. Renholdsplan
7. Avtale om resepsjonstjenester
8. Avtale om felles kantine

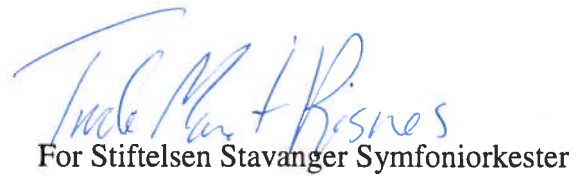
TJR  
JW

## 22 . SIGNATUR

Stavanger, den 6/1-2014

  
For Stavanger konserthus IKS

Stavanger, den 6/1-2014

  
For Stiftelsen Stavanger Symfoniorkester

# LEIEKONTRAKT

Mellom

STAVANGER KONSERTHUS IKS,  
org.nr. 989 887 823 (SK)  
som Stavanger konserthus

og

STAVANGER SYMFONIORKESTER STIFTELSE,  
org.nr 874 247 502 (SSO)  
som SSO

\* \* \*

## 1. GENERELT / AVTALENS FORMÅL

Denne avtale skal regulere forholdet mellom Stavanger konserthus IKS, (Stavanger konserthus) og SSO i forbindelse med at SSO skal leie lokaler og utstyr for sin virksomhet i det nye konserthuset (Konserthuset) og Kuppelhallen.

Konserthuset skal være hovedarena for SSO. Bygget er tilpasset SSO sine konkrete behov. Partene er enige om at det skal legges til rette for at SSO som den største bruker av konserthuset, og som en viktig aktør i regionens musikk- og kulturliv, får oppfylt sine behov. Samtidig er det enighet om at leieforholdet skal åpne for fleksibilitet slik at SSO sin bruk av konserthuset ikke i større utstrekning enn det som er nødvendig og rimelig vil være til hinder for annen utnyttelse av konserthuset.

For oppfølging av denne avtalen skal det avholdes kvartalsvise møter på ledernivå mellom partene. Produksjonsmøter avholdes månedlig. Partene tar sikte på et langvarig leieforhold og et godt samarbeid til beste for begge parter.

## 2. LEIEOBJEKTET

### 2.1 Leieareal for eksklusiv bruk for SSO

SSO skal ha eksklusiv bruksrett til følgende arealer:

Areal	Faktor	Vektet areal	Beskrivelse
52	1,5	78	Notefremlegg
357	1	357	Kontorer /lytterrom
396	1	396	Øving/Grupperom
369	1,5	554	Øving/Grupperom høye
38	1	38	Lager
468	1	468	Gangareal, personalgarderobe, toaletter og lignende
<b>1680</b>		<b>1891</b>	<b>Sum SSO eksklusive arealer</b>

Arealene er avmerket med gult på vedlagte tegninger over bygget, **vedlegg 1**.

At SSO har eksklusiv disposisjonsrett til disse arealer innebærer at det bare er SSO eller personer som SSO tillater, som har tilgang til arealene. Dette hindrer likevel ikke Stavanger konserthus rett til adgang til lokalene for nødvendig forvaltning og drift slik det fremgår av denne avtale.

## 2.2 Leieareal for delt bruk mellom SSO og konserthuset

SSO skal sammen med Stavanger konserthus ha tilgang til følgende arealer:

Areal	Faktor	Vektet areal	Beskrivelse
453,9	0,1	45	Andel av lager og innlast
989,4	0,5	476	Felles ganger, øvingsrom, møterom og lignende
63,5	0,7	95	Felles grupperom høye
164,9	0,7	115	Treningsrom, garderobe, badstue
139		139	Trapper, heiser, sjakter
		<b>870</b>	

Arealene er avmerket med grønt på **Vedlegg 1**.

Alle ansatte i Stavanger konserthus og SSO har tilgang til treningsrom, garderobe, dusj og badstu til enhver tid på døgnet.

Andre personer som for kortere eller lengre tid er knyttet til SSO og Stavanger konserthus på annen måte enn som ansatt (engasjementer eller lignende) har tilsvarende tilgang til arealene. Stavanger konserthus plikter å varsle SSO om annen aktivitet i konserthuset som krever at andre enn SSO gis tilgang til disse områdene. Slik varsel skal gis i god tid, og senest 14 dager før den aktuelle bruk tar til. Partene skal i slike tilfeller sammen finne en hensiktsmessig ordning. SSOs ansatte disponerer til en hver tid tildelte låsbare skap i garderobene.

Møterom bookes fortløpende. Møterom anses som ledig dersom det ikke er booket til annet bruk.

Lagerrommet bak Flerbrukssalen er knyttet til konserthusets virksomhet, men kan i den grad plassen tillater, disponeres av SSO etter nærmere avtale med Stavanger konserthus. SSO skal sammen med Stavanger konserthus påse at lager og transportveier til scener til en hver tid er ryddet og fremkommelig. Transportkasser skal normalt være plassert annet hensiktsmessig sted i anlegget. Alle instrumenter og instrumentkasser skal normalt lagres i SSO sine grupperom og lagerrom.

### 2.3 Konsertsalene

SSO skal ha rett til å disponere konsertsalen, flerbrukssalen og Kuppelhallen i til sammen 80 konsertdager og 180 prøvedager. Prøver, konserter, arrangementer og opptak avvikles normalt i ukens 5 første dager (mandag – fredag).

SSO kan i reservasjonsplanen reservere inn til 25 konsertdager/arrangementsdager fordelt på de tre salene, lørdager eller søndager med tilhørende prøver konsertdagen/arrangementsdagen. Disse regnes av rammen på 80 konsertdager/arrangementsdager.

Nærmere oppsett av konsert- og prøvedager skal fremgå av reservasjonsplanen, jf. punkt 4

En konsertdag defineres som inntil tre konserter og/eller andre arrangementer over et tidsrom på maksimalt fem timer samme dag i samme sal.

Dersom SSO gjør bruk av konsertsalene utover 80 konsertdager og 180 prøvedager skal det svares alminnelig leie med en rabatt på 20%. Med alminnelig leie menes det vederlag andre aktører enn SSO betaler for tilsvarende bruk av de aktuelle saler. Beløp avklares nærmere fra gang til gang.

For formiddagsprøver hvor det aksepteres avvik er leien 25 % av leien for en konsertdag. For formiddagsprøver uten slik avviksmulighet, ettermiddagsprøver, eller lignende er leien 50 % av leien for en konsertdag.

Publikumsfoajé, garderober, gangareal, mv som naturlig tilhører konsertsalene, inngår i leien ved konserter/arrangementer

### 2.4 Foajé, VIP-rom og Mesanin

Bruk av foajé til verkorientering og annen virksomhet relatert til konserter, er inklusiv i leieavtalen. **Verkorienteringer finner normalt sted i VIP-rom. Hvis bestilling av lokalet ikke er medtatt i reservasjonsplanen, jf. Punkt 4 nedenfor, og lokalet ikke er ledig, finner SSO og Stavanger konserthus i fellesskap egnede områder til formålet.**

SSO har **i tillegg** rett til å disponere VIP-rom i tilknytning til inntil ~~15~~ **20** av sine konserter og arrangementer.

Mesanin kan disponeres for inntil ~~fem~~ **10** arrangementer.

Bruk av VIP-rom og Mesanin skal fremgå av reservasjonsplanen, jf. punkt 4 nedenfor. **SSO kan, innenfor rammen av egen brukstid, gi sine sponsorer adgang til bruk av VIP-rom og Mesanin. Slik bruk skal bookes gjennom SK og bekreftes skriftlig.**

SSO kan utover dette leie VIP-rom og Mesanin på vanlige vilkår, dog slik at SSO gis en rabatt på 20 % etter den til enhver tid gjeldene prisliste.

Nødvendig personell fra konserthuset ved bruk av VIP-rom og mesanin faktureres etter gjeldende prisliste.

Stavanger konserthus kan leie ut Foajé, VIP-rom og mesanin selv om SSO har prøver i Konsertsal eller Flerbrukssal. Det forutsettes at dette ikke medfører forstyrrelser for SSO.

Ved samtidig aktivitet i begge salene skal bruk av foajé, mesanin og VIP-rom avklares i god tid før arrangement. VIP-rom kan deles og vil således kunne være i bruk samtidig av SSO og konserthuset. Slik felles bruk må avtales fra gang til gang.

### 2.5 Greenroom /VIP-fasiliteter for utøvere

SSO skal ha tilgang til VIP-garderober/greenroom til eksternt medvirkende solister, dirigenter etc. når SSO har bruk av konsertsalen eller flerbrukssalen. Konsertmester og andre sentrale medvirkende i SSO, henstilles i utgangspunktet til å benytte SSOs eksklusive rom, men kan etter avtale benytte grupperom og garderober backstage. Behov for slike fasiliteter skal fremgå av Reservasjonsplanen.

Ved parallell aktivitet i begge salene, skal SSO og Konserthuset koordinere tidspunkt for oppstart/avslutning av arrangementet og pauser, for å legge til rette for at VIP-garderoberne og område bak scene kan brukes av begge arrangører.

## 3. UTSTYR OG YTELSER

### 3.1 Utstyr

Leieavtalen inkluderer følgende utstyr:

- 1 Standard belysning til rigg, prøver og konsert/arrangement  
Belysning på scenene er definert som følger:  
**Rigg og vaskelys.** Enkel belysning til bruk under rigging og renhold/vedlikehold av scene.  
**Prøvelys.** Lys for orkesterprøver. Enkel betjening for SSO sitt personell.  
**Konsertlys.** Fast scenebelysning satt av lysdesigner. Benyttes under generalprøver og konsert.
- 2 Piano, flygel. Konsertflygel inngår i leien og benyttes etter avtale med Stavanger konserthus. Stavanger konserthus holder instrumentene i alminnelig god stand. SSO bestiller og betaler stemming ut over vanlig vedlikehold.
- 3 Orgel inngår i leien. Bruk av orgel skal fremgå av reservasjonsplanen.
- 4 Orkesterstoler, notestativ, notestativlys, podieelementer og annet utstyr som naturlig hører med til SSO sin podieaktivitet.
- 5 Inventar i øvingsrom/grupperom og kontorer i henhold til omforent inventarliste
- 6 Annet utstyr kan bestilles av SSO dersom det er tilgjengelig. Utstyret anses som tilgjengelig dersom Stavanger konserthus ikke har inngått avtale med

andre enn SSO om bruk av samme utstyr. Stavanger konserthus kan også bistå med anskaffelse av utstyr leid fra ekstern leverandør. Leie for innleid utstyr betales av SSO. Bruk og behov av utstyr avtales i produksjonsmøte.

Alt sceneteknisk utstyr og akustiske innretninger skal i utgangspunktet betjenes av personell fra Stavanger konserthus. **Enkle scenetekniske oppgaver, som f.eks.** mindre endringer av sceneelementer i konsertsalene, kan utføres av opplært personell fra SSO **etter nærmere avtale med SK. Jfr. vedlegg 4.** Ansvar for utstyr og personell tilfaller i slike tilfeller SSO. Det er ikke anledning til å fjerne/låne/leie utstyr fra konserthuset eller Kuppelhallen for bruk i andre lokaler utenfor konserthuset med mindre skriftlig tillatelse foreligger i hvert enkelt tilfelle.

### 3.2 Ytelser

Leieavtalen inkluderer følgende personell/ytelser:

- 1 Publikumsbetjening inn til 4 timer ved alle SSOs konserter/arrangement (til billettkontroll, vakter, brannvakt og lignende)  
**Scenemestertimer inngår ikke i den faste husleien, men bestilles av SSO i henhold til halvårlig plan. Justeringer og kanselleringer gjøres så tidlig som mulig, normalt med 30 dagers varsel og aldri senere enn 16 dagers varsel. Scenemestertimer faktureres i henhold til den til enhver tid gjeldende prisliste med 40% rabatt.**
- 2 Stavanger konserthus vil bistå med opp og nedrigg av/på scenene. Fravik fra dette orienteres i månedlige produksjonsmøter.
- 3 Lyssetting av konsertlys. Det brukes standard prøvelys under prøvene. For generalprøver og konserter settes konsertlys av Stavanger konserthus ved en kvalifisert lysdesigner. Lyssetting skal være utført senest innen 45 minutter før generalprøve starter. Lysmester under konsert/arrangement er ikke inkludert.
- 4 Opprigg/klargjøring av talemikrofon. Mikrofon kan styres fra inspisientrom av personell fra SSO. Lydmester under konsert/arrangement er ikke inkludert.
- 5 Klargjøring av over og undermaskineri og akustiske innretninger.
- 6 Oppsett og justering av over og undermaskineri etter annen bruk i regi av Stavanger konserthus.
- 7 Oppsett og justering av akustiske innretninger etter annen bruk i regi av Stavanger konserthus.
- 8 Vaktmestertjenester
- 9 Renhold i henhold til renholdsplan. **Vedlegg 6**
- 10 Strøm, varme, ventilasjon, vannavgift, avgift til renovasjon/avfallshåndtering.

SSO har ansvar for opp og nedrigg til sine prøver og konserter/arrangement. **Stavanger konserthus vil, i samsvar med punkt 2, bistå ved opp og nedrigg uten at dette skal medføre ekstra kostnader for SSO.**

### 3.3 Billettsalg

Stavanger Konserthus forestår alt billettsalg for SSO sin virksomhet i Konserthuset og Kuppelhallen. Unntak kan gjøres for tilfeller hvor det skal benyttes unummerert seteplassering. For ordinært løssalg av billetter faktureres den til enhver tid gjeldende billettavgift. For fribilletter til lukkede konserter betales 50 % av gjeldende billettavgift.

Billettsalg skal i hovedsak skje på internett. Fast dagtidbemannning av billettskanken, som er inkludert i den faste husleien, er begrenset til 6 timer pr. uke. Betjening av billettskranke i forbindelse med konserter o.a. bestilles av SSO etter behov, med 30 dagers skriftlig varsel. Bemannning faktureres i slike tilfeller til kostpris. I forbindelse med konserter åpner billettskranken normalt 1,5 timer før konsertstart og holdes åpen til og med pausen. Minste varighet settes til 3 timer.

~~For salg og administrasjon av abonnementer betales en grunnavgift på kr. 25,- (justeres i hht konsumprisindeks) pr abonnement i tillegg til billettavgiften, dette gjelder også friabonnement.~~ Praktiseringen av abonnementsalget og administreringen av dette kan tas opp til vurdering etter behov.

Stavanger Konserthus kan bistå SSO med billettsalg og publikumshåndtering i andre lokaler. Dette avtales særskilt og faktureres etter gjeldende satser.

### 3.4 Resepsjonstjenester og sentralbord

~~Det utarbeides en egen avtale for dette. SK har ansvar for bemanning av resepsjonen i artistinngang.~~

### 3.5 Felles kantine

Det utarbeides en egen avtale for dette.

### 3.6 Data og telefoni

~~Partene har en intensjon om å etablere en felles løsning for data og telefoni. Inngår ikke i leieforholdet.~~

## 4. RESERVASJONSPLAN OG ENDRINGER

4.1 SSO skal gi Stavanger konserthus reservasjonsplan med dato og sted for sine konserter og arrangementer med tilhørende prøver, fordelt på ny konsertsal, flerbrukssal og Kuppelhallen, så snart reservasjonsplanen er klar og senest innen 15. januar for konsertsesongen som starter 1,5 år senere.

4.2 Ved utarbeidelse av reservasjonsplanen skal SSO hensynta følgende:

- Ettermiddags- og kveldsarrangementer avvikles mellom kl. 16.00 og 23.00.
- Ettermiddags- og kveldsprøver avvikles mellom kl. 14.00 og 22.00.



- Formiddagsprøver avvikles mellom 09.00 og 14.00. SSO kan på dager salen ikke skal benyttes til annen aktivitet etter klokken 14.00, vederlagsfritt disponere salen frem til klokken 15.00. Slik utvidelse av prøvetid skal meddeles Stavanger konserthus i produksjonsmøter.
- Dersom annet ikke er avtalt mellom partene, kan SSO ikke disponere både konsertsal og flerbrukssal på samme tid.

4.3 Konserter og prøver i reservasjonsplanen som kanselleres innen 6 måneder før oppsatt tidspunkt, skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget for antall avholdte konsert- og/eller prøvedager i henhold til punkt 2.3. Konserter og prøver som kanselleres med mindre enn 6 måneders varsel vil i utgangspunktet inngå i beregningen etter punkt 2.3, med mindre den aktuelle sal i stedet blir utleid til andre formål.

4.4 SSO aksepterer at inntil 15 formiddagsprøver pr. år kan måtte vike for andre utleieforhold. Stavanger konserthus har i slike tilfeller plikt til å stille et annet egnet lokale til disposisjon for SSO, fortrinnsvis i samme bygg. Stavanger konserthus har videre plikt til å bistå med lasting og lossing av utstyr som blir nødvendiggjort av at den aktuelle prøve flyttes til et annet sted. Utleieforhold som innvirker på SSO sine oppsatte prøver skal varsles tidligst mulig. Dersom SSO ikke får beskjed tidsnok i produksjonsmøter, slik at det praktisk sett blir uforholdsmessig vanskelig å flytte prøven, har SSO rett til å gjennomføre den aktuelle prøve som planlagt.

I helt spesielle tilfeller kan Stavanger konserthus ta opp spørsmål om vikeplikt ut over nevnte 15 formiddagsprøver. I slike tilfeller har SSO anledning til å kreve reduksjon i årsleien.

Vikeplikten gjelder ikke for generalprøver, opptak og sceniske prøver.

4.5 Dersom Stavanger konserthus ønsker å fastlegge arrangementer lengre frem i tid enn reservasjonsplanen til SSO gjelder, og det kan være grunn til å tro at tidspunktet kan komme i konflikt med SSO sin aktivitet, skal Stavanger konserthus drøfte det aktuelle arrangement med SSO for at partene i samarbeid kan bli enige om en hensiktsmessig ordning som ivaretar begge parter interesser.

4.6 Så fremt det ikke er i strid med andre fastlagte arrangementer og aktiviteter i konserthuset, skal Stavanger konserthus legge til rette for at SSO innenfor de i punkt 4.2 angitte rammer kan gjennomføre konserter og arrangementer med tilhørende prøver som ikke fremgår av reservasjonsplanen, herunder eventuelle nye datoer for kanselleringer etter punkt 4.3 Dette gjelder også dersom de ønskede konserter og arrangementer medfører at antall konsertdager og prøvedager i punkt 2.3 overskrides.

Ønskede konserter og arrangementer med tilhørende prøver og behov for VIP-fasiliteter og greenrom skal meldes til Stavanger konserthus fortløpende. Stavanger konserthus plikter å gi en tilbakemelding til SSO så raskt det lar seg gjøre, og senest innen førstkommende produksjonsmøte etter at forespørselen er mottatt.

## 5. STAVANGER KONSERTHUS MULIGHETER FOR Å DISPONERE SSO SINE LOKALER

Stavanger konserthus skal etter nærmere skriftlig avtale ha anledning til å leie deler av SSO sine eksklusive arealer, jfr. I og II, ved større arrangementer eller konserter.

Guidede turer i regi av Stavanger konserthus kan innbefatte korte besøk i salene under SSO-prøver. Slike forhold skal varsles SSO. SSO har anledning til å avvise adgang til sal under spesielle forhold. Stavanger konserthus har ansvar for å påse at besøkende ikke forstyrrer prøvene. Det må ikke gjøres lyd og/eller bildeopptak av orkesteret med mindre det finnes avtale om dette.

## 6. BRUK AV LEIEOBJEKTET

6.1 SSOs rett til bruk av Stavanger konserthus etter denne avtale forutsettes begrenset til SSOs egen virksomhet. Som SSOs egen virksomhet regnes alle konserter/arrangementer der SSO er arrangør eller medarrangør og hvor SSO selv deltar i konserten som arbeidsgiver, samt enkeltkonserter fremført av andre orkestre som inngår i SSO sine abonnementsserier. Disse regnes i denne sammenheng som SSO sin virksomhet.

6.2 I tillegg til normal drift av orkesteret åpnes det for at SSO kan drive beslektet virksomhet, for eksempel holde ulike arrangementer for å fremme klassiske musikkuttrykk eller pedagogisk virksomhet. Det er ikke tillatt for ansatte i SSO å benytte lokalene til privat næringsvirksomhet. SSO kan arrangere interne arrangement i egne lokaler i 3. etasje. Stavanger konserthus informeres om slike arrangement i produksjonsmøter. SSO skal stå for sikkerhet, låsing og setting av alarm og lignende i slike tilfeller. Eventuelle utrykninger fra vaktsselskap, brannvesen eller personell fra konserthuset faktureres.

## 7. LEIETID

Leieforholdet er tidsbestemt og løper i 10 år etter **1. januar 2024**. SSO har opsjon på å forlenge leieforholdet med ytterligere 10 + 10 + 10 år. **SSO er inneforstått med at Kuppelhallen kan bli stengt for renovering i deler av leieperioden. er stengt for renovering i deler av 2014.**

**1. januar 2029, og senere ved utløp av hver 5 års periode**, skal hver av partene ha rett til å kreve reforhandling av husleie og priser, og andre vilkår i kontrakten for øvrig. Krav om slike forhandlinger må være fremsatt senest innen 12 måneder før utløpet av den aktuelle periode.

Leieforholdet forlenges automatisk på samme betingelser dersom SSO ikke innen 12 måneder før utløpet av den aktuelle kontraktsperiode gir Stavanger konserthus skriftlig melding om oppsigelse, og ingen av partene har krevd reforhandling i henhold til avsnittet ovenfor. Inntil det eventuelt er fastsatt nye betingelser for leieforholdet, fortsetter de samme betingelser å gjelde.

## 8. LEIESUM

- 8.1 For leie av lokaler til eksklusiv bruk for SSO, andel av fellesarealer, rett til disponering av konsertsaler, alt inkludert andel av drifts- og felleskostnader, samt leie av utstyr og tjenester, som nærmere beskrevet i punktene 2.1 til 3.2, fakturerer Stavanger Konserthus IKS SSO **kr 25 667 533,- (inkludert merverdiavgift) for 2024.**
- 8.2 Stavanger konserthus har ansvar for å vurdere og beregne hvilke deler av vederlaget som eventuelt ikke er unntatt fra merverdiavgiftsplikt etter merverdiavgiftsloven § 3-11 om utleie av fast eiendom, og omsetning av varer og tjenester som leveres som ledd i utleien, samt innrapportere og betale eventuell merverdiavgift til myndighetene.
- Dersom det vedtas endringer i merverdiavgiftslovgivningen som får vesentlig innvirkning på balanseforholdet i denne avtale, kan Stavanger konserthus straks kreve reforhandlinger av avtalen. Inntil det eventuelt er fastsatt nye betingelser for leieforholdet, fortsetter de samme betingelser å gjelde.
- 8.3 Leien skal betales av SSO forskuddsvis den 1. i hvert kvartal (1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober) med  $\frac{1}{4}$  av årsleien.

### 8.4 Leieregulering

Leien skal med virkning fra 1. januar hvert år reguleres med et beløp tilsvarende stigningen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks de siste 12 måneder, eller - dersom denne blir opphevet - annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

SSO er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

Dersom offentlige bestemmelser skulle være til hinder for gjennomføring av ovennevnte leieregulering, skal leien uavhengig av de fastsatte reguleringstidspunkter straks kunne kreves regulert i den utstrekning og fra det tidspunkt det blir lovlig adgang til dette.

Ved forsinket betaling av leie påløper renter i henhold til lov om renter ved forsinket betaling.

### 8.5 Reforhandling av Leiekontrakten

Leien er fastsatt ut fra hva partene anser som et rimelig nivå hensett til de lokaler som stilles til rådighet for SSO og de tjenester som skal ytes av Stavanger konserthus i henhold til denne avtale. Samtidig har partene forsøkt å ta hensyn til at SSO også har behov for tilstrekkelige driftsmidler for å kunne lage et program som er det nye konserthuset verdig, og som Stavanger-regionen er tjent med.

SSO skal ha rett til å kreve reforhandling av leiekontrakten med tanke på en reduksjon av ytelser fra Stavanger konserthus dersom SSOs økonomiske stilling blir vesentlig forverret på grunn av reduserte bevilgninger fra det offentlige. I et slikt tilfelle skal leie betales som vanlig inntil det oppnås enighet mellom partene om noe annet.

### **9. PROFILERING**

SSO kan ha profilering av sine sponsorer og samarbeidspartnere i forbindelse med sine konserter og arrangementer. Stavanger konserthus skal legge til rette for at SSO kan profilere sine sponsorer og tilbud på en god måte i forbindelse med sine arrangementer.

SSO skal i tillegg ha fast og synlig profilering for sine sponsorer i Konserthuset etter nærmere avtale. Denne skal bekostes av SSO.

SSO har krav på å ha et fast utvendig skilt på byggets fasade, hovedinngang. På skiltet skal det stå Stavanger Symfoniorkester.

Øvrig profilering avtales mellom SSO og Konserthuset i kvartalsvise møter på ledernivå.

### **10. STAVANGER KONSERTHUS S PLIKTER OG RETTIGHETER**

Stavanger konserthus skal stille leieobjektet til disposisjon for SSO i samsvar med punkt 2 og utføre slike tilleggstjenester som fremgår av punkt 3.

Det påhviler Stavanger konserthus å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes påhviler det Stavanger konserthus å skifte ut tekniske innretninger anbrakt av Stavanger konserthus, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningsvarende måte.

Det påhviler Stavanger konserthus å besørge at bygningen med tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av SSO. Stavanger konserthus plikter å sørge for alminnelig godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige arealer.

Det påhviler Stavanger konserthus å bekoste ordinært vedlikehold av de lokaler som er stilt eksklusivt til SSOs disposisjon. Det samme gjelder øvrige arealer i bygget. Stavanger konserthus bestemmer hva som er ordinært vedlikehold og planen for gjennomføring av dette

Stavanger konserthus skal sørge for at leieobjektet er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav med mindre annet er særskilt avtalt.

Stavanger konserthus har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av SSO.

Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter SSO å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

Stavanger konserthus har rett til å foreta alle utvendige og innvendige arbeider som en finner nødvendig for å ivareta eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, herunder

reparasjons- og endringsarbeider i og utenfor Leieobjektet alle dager, forutsatt at det tas tilbørlig hensyn til SSO sin virksomhet. Stavanger konserthus skal underrette SSO i god tid om tidspunktet for arbeidets begynnelse. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har Stavanger konserthus rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slik underretning. Stavanger konserthus skal ta rimelig hensyn til SSO sine ønsker vedrørende fremdrift, rekkefølge med videre så langt det er mulig. SSO må imidlertid akseptere mindre eller midlertidige ulemper i denne forbindelse uten at dette gir krav på erstatning eller leiereduksjon.

Bygningsmessige endringer i SSO sine eksklusive lokaler initiert av Stavanger konserthus skal godkjennes av SSO.

## 11 . SSOS PLIKTER OG RETTIGHETER

SSO plikter å anvende Leieobjektet på en normal og hensynsfull måte og å ivareta Stavanger konserthus sine interesser i forbindelse med bruk av Leieobjektet. Endring av SSO sin bruk eller virksomhet i Leieobjektet er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra Stavanger konserthus.

Leieobjektet eller eiendommen må ikke benyttes på en måte som nedsetter Konserthusets omdømme eller som er til urimelig sjenanse for øvrige leiere/naboer.

SSO plikter å behandle Leieobjektet og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningsansvarlig for all skade/tap som er forårsaket av SSO, eller andre som SSO har gitt adgang til konserthuset. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. SSO har ikke ansvar for eventuelle skader som er forårsaket av publikummere.

SSO må ikke foreta ominnredning eller noen forandring i eller av Leieobjektet uten forutgående skriftlig samtykke fra Stavanger konserthus. Det samme gjelder endring av låssystemer og opplegg for strøm- og vanntilførsel. Søknad om å foreta arbeider som nevnt skal sendes Stavanger konserthus sammen med en dekkende beskrivelse av arbeidene og eventuelle tegninger. SSO og Stavanger konserthus avtaler nærmere praktisk gjennomføring av endringsarbeider. SSO skal betale for slike endringer.

SSO plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjer, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. SSO er ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstillende til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav, herunder krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i leieobjektet, er det SSOs ansvar å oppfylle per overtakelse og for øvrig i leieperioden. SSO plikter på Stavanger konserthus s forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

Avfall må legges i eiendommens søppelkasser. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må SSO selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan Stavanger konserthus la avfallet fjerne for SSOs regning.

SSO skal rette seg etter Stavanger konserthus anvisninger vedrørende bruk av fellesarealer.

## **12. FREMLEIE**

Fremleie av lokalene eller overdragelse av kontrakten, helt eller delvis, er ikke tillatt uten Stavanger konserthus sitt skriftlige forhåndssamtykke. Stavanger konserthus kan ikke nekte SSO fremleie uten saklig grunn.

## **13. AVTALEBRUDD – UTKASTELSE**

SSO vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). SSO vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

Gjør SSO seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan Stavanger konserthus heve denne, og SSO plikter da straks å fraflytte Leieobjektet.

Er SSO blitt kastet ut eller flytter etter krav fra Stavanger konserthus pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og andel felleskostnader for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den periode Stavanger konserthus får leid ut leieobjektet på ny, til samme eller høyere pris. SSO må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

## **14. OPPHØR AV LEIEAVTALEN - FRAFLYTTING**

SSO skal ved fraflytting tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler/adgangskort. Dog aksepteres normal slit og elde frem til fraflytting.

Mangler som SSO har ansvar for og som ikke er utbedret, kan Stavanger konserthus la utbedre for SSOs regning. Tilsvarende gjelder manglende tilbakeføring av endringer fortatt av SSO i leietiden og som skal tilbakeføres ved leietidens opphør.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befarings mellom SSO og Stavanger konserthus for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering. For angivelse av leieobjektet forventede tilstand ved tilbakelevering benyttes overtakelsesprotokollen.

I de siste 5 måneder før fraflytting har Stavanger konserthus rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter SSO, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet 2 dager per uke i kontor-/forretningstid.

Senest siste dag av leieforholdet skal SSO på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller Stavanger konserthus etter 14 dager. Sjøppel og eiendeler som Stavanger konserthus ikke ønsker å overta kan Stavanger konserthus kaste eller fjerne for SSOs regning.

## 15. FORSIKRING

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Stavanger konserthus forsikrer bygningen og alle tekniske innretninger som tilhører bygget. Stavanger konserthus forsikrer også inventar, løsøre, maskiner, mv som er anskaffet av Stavanger konserthus og stilt til SSOs disposisjon i henhold til avtalen. I tillegg til egne interesser skal Stavanger konserthus dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet.

SSO forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, alt anskaffet av SSO selv, samt driftstap/avbrudd og eget ansvar.

Skade påført SSOs samarbeidspartnere, kunder, oppdragsgivere, mv. som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er SSOs ansvar. Ved skade på leieobjektet skal SSOs forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før Stavanger konserthus forsikring benyttes.

Stavanger konserthus har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved brann, vannledningsskade mv ut over det som dekkes av de forsikringer Stavanger konserthus har som huseier.

## 16. FORCE MAJEURE

Streik, lockout, blokade eller andre forhold som partene ikke rår over, som for eksempel brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, mv., oppstøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar Stavanger konserthus fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt i den grad de ikke kan oppfylles uten uforholdsmessig høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

## 17. PANTSETTELSE OG TINGLYSNING

Leieavtalen kan ikke tinglyses uten Stavanger konserthus sitt skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. SSO skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. SSO gir Stavanger konserthus ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av SSO.

Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Stavanger konserthus sitt skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Stavanger konserthus kan stille vilkår for pantsettelsen. SSO gir Stavanger konserthus ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av pantet dekkes av SSO.

## 18 . TVISTER

Partene vil bestrebe seg på å opprettholde en konstruktiv dialog under leieperioden og i forbindelse med avslutning av leieforholdet. Det er enighet om at de uoverensstemmelser som måtte oppstå i første omgang skal diskuteres i de månedlige produksjonsmøter og kvartalsvise ledermøter som omhandlet i punkt 1. Dersom det oppstår en tvist som partene ikke lykkes med å finne en omforent løsning på, plikter begge parter før søksmål tas ut å gjennomføre mekling med bistand fra en utenforstående tredjeperson. Mekleren skal være en tredjeperson uten tilknytning til noen av partene. Hver av partene utpeker en utenforstående tredjeperson som i fellesskap gis i oppdrag å utpeke hvem som skal fungere som mekler i saken. Mekleren bestemmer deretter hvordan meklingen skal gjennomføres.

## 19 . VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting som sitt i alle tvister som gjelder denne kontrakt.

## 20. FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd, 10-5, 10-6 og 12-2. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

## 21 . VEDLEGG

1. Tegninger som viser leieobjektet
2. Arealberegning som viser leieobjektet
3. Leieprisberegning
4. Beskrivelse av scenemesterfunksjonen
5. ~~Inventaroversikt~~
6. ~~Forhold i forbindelse med innkjøring og testing av nytt konserthus.~~
7. ~~Renholdsplan~~
8. ~~Avtale om resepsjonstjenester~~
9. ~~Avtale om felles kantine~~

## 22 . SIGNATUR

Stavanger, den ...

Stiftelsen Stavanger Symfoniorkester

Ragnar Christensen  
adm. direktør

Stavanger, den ...

Stavanger konserthus IKS

Per-Harald Nilsson  
adm. direktør